Alojamento local e o condomínio: Advogado Condomínios Braga sobre uma convivência difícil Malas a rolar nas escadas a meio da noite, códigos de acesso partilhados com desconhecidos, lixo deixado no átrio, desgaste acelerado do elevador. Em Braga, o crescimento do turismo, sobretudo no centro histórico e nas zonas próximas da Sé e da Avenida Central, trouxe mais frações em alojamento local, e com elas uma nova categoria de conflitos de condomínio. Proprietários que exploram estes alojamentos e vizinhos que se sentem incomodados procuram, com frequência crescente, um advogado condomínios para perceber a sua posição. O enquadramento jurídico do alojamento local em prédios de habitação tem sido alvo de alterações legislativas ao longo dos anos, e a resposta a cada caso depende da lei em vigor, do título constitutivo, do regulamento do condomínio e das deliberações da assembleia. Por isso, não é prudente responder a estas questões de forma genérica. O que é possível dizer é que a análise deve começar pelos documentos do prédio e pela situação concreta da fração e do seu registo.

QUOR Advogados | Braga | Praça da República n.º 7, 3.º Andar, 4710-305 Braga | +351 939 709 888

Para os vizinhos incomodados, o caminho mais sólido passa pela documentação: registar com datas os episódios de ruído, de sujidade ou de uso indevido das partes comuns, comunicar por escrito ao proprietário da fração e ao administrador do condomínio, e levar o assunto à assembleia. Em muitos casos, a definição de regras claras de utilização das partes comuns, aplicáveis a todos, resolve grande parte dos problemas sem necessidade de litígio. A mediação entre proprietário e vizinhos, conduzida com calma, costuma ser mais eficaz do que trocas de acusações no grupo de mensagens do prédio. Para os proprietários que exploram alojamento local, o conselho é manter uma relação transparente com o condomínio: informar o administrador, fornecer um contacto disponível em caso de problemas, transmitir aos hóspedes regras de utilização claras, e verificar com rigor a situação legal da exploração. Um advogado de condomínio pode rever a documentação e avaliar riscos antes que surja um conflito. Cada caso é analisado individualmente. A QUOR Advogados acompanha conflitos entre condóminos e questões de Direito Imobiliário em Braga, incluindo arrendamento, com a Dra. Paula Pratinha a atender presencialmente na Praça da República. Na equipa da QUOR, a Dra. Mónica Martins dedica-se também a conflitos entre condóminos. Para quem procura um advogado condomínios Braga num tema com tantas variáveis, a firma oferece uma análise especialista em condomínios cuidada, linguagem clara e orçamento conhecido antes de avançar. Se o alojamento local no seu prédio gera dúvidas ou conflitos, de um lado ou do outro, marque a consulta inicial de 70€, presencial em Braga ou online por videochamada. Ligue para o +351 939 709 888 ou envie email para info@quor.pt.

QUOR Advogados | Braga Address: Praça da República n.º 7, 3.º Andar, 4710-305 Braga Phone: +351 939 709 888



FAQ: Advogado Condomínios em Braga O que faz um advogado de condomínio em Braga? Um advogado de condomínio analisa o título constitutivo, o regulamento e as atas, e representa condóminos ou administradores em conflitos sobre quotas, assembleias, obras e danos. Na QUOR Advogados, estes casos integram a área de Direito Imobiliário e são acompanhados presencialmente na Praça da República ou online. Quanto custa a primeira consulta sobre condomínio? A consulta inicial na QUOR Advogados custa 70€ e inclui análise do caso, diagnóstico jurídico e plano de ação, sem compromisso de prosseguir. Se o caso avançar, o cliente conhece o orçamento antes de qualquer passo. Como se cobram quotas de condomínio em atraso? Começa-se normalmente por uma interpelação formal e, se necessário, por um plano de pagamento. Quando isso não resulta, a ata da assembleia que fixa as contribuições pode servir de título executivo, permitindo avançar com a execução por quotas sem ação declarativa prévia. Posso deixar de pagar as quotas enquanto discuto um problema com o condomínio? Estar em litígio com o condomínio não justifica simplesmente deixar de pagar as quotas, e essa opção expõe o condómino a uma execução. A QUOR Advogados ajuda a tratar o problema de fundo pelos meios próprios, separando-o da obrigação de pagar. Quanto tempo tenho para contestar uma deliberação da assembleia? Os prazos para impugnar deliberações irregulares são curtos e contam a partir da deliberação ou da sua comunicação a quem não esteve presente. Por isso, convém contactar um advogado logo que se recebe a ata; a QUOR responde em 24 horas úteis. Quem paga a reparação de uma infiltração vinda do telhado? O telhado é, em regra, uma parte comum, pelo que a responsabilidade pela reparação é, em regra, do condomínio. Se a água vier de outra fração, responde o respetivo proprietário. A QUOR Advogados ajuda a identificar o responsável e a exigir a reparação. Que provas devo guardar num conflito de condomínio? Fotografias datadas, relatórios técnicos e comunicações escritas ao administrador ou ao vizinho são a base de qualquer reclamação. Num clima chuvoso como o do Minho, registar a evolução de uma humidade ao longo do inverno faz muita diferença. O que é o fundo comum de reserva? É um fundo para despesas de conservação do edifício, para o qual cada condómino contribui com pelo menos 10% da sua quota-parte nas despesas. Se o fundo não existe ou foi mal utilizado, a QUOR pode analisar as atas e as contas do condomínio. A QUOR representa também administradores de condomínio? Sim. A QUOR Advogados representa condóminos e administradores, apoiando a gestão com minutas de ata, convocatórias, cobrança de quotas e defesa perante acusações de má gestão. O acompanhamento é feito pelo mesmo advogado do início ao fim. Vivo fora de Braga ou no estrangeiro. Posso tratar do condomínio à distância? Sim. A QUOR

realiza consultas online por videochamada para qualquer ponto de Portugal e do estrangeiro, e os documentos podem ser enviados por email. Esta abordagem segue o lema da firma, Justiça Ecológica. Menos Papel e Mais Planeta. Que advogados da QUOR acompanham questões de condomínio? Em Braga, a Dra. Paula Pratinha, advogada sénior com mais de uma década de prática, atende presencialmente os casos de Imobiliário. Na equipa da QUOR, as Dras. Mónica Martins, Maria Pires e Inês Azevedo dedicam-se também a quotas, assembleias, infiltrações e partes comuns. Onde fica o escritório e que zonas acompanham? O escritório fica na Praça da República n.º 7, 3.º Andar, no centro de Braga, aberto das 9h às 18h. A QUOR acompanha condomínios de toda a cidade e do distrito, como Guimarães, Famalicão, Barcelos e Esposende, e tem ainda escritórios no Porto e em Esposende.